

# VERKLARING INZAKE DE BELANGRIJKSTE ONGUNSTIGE EFFECTEN VAN BELEGGINGSBESLISSINGEN OP DUURZAAMHEIDSFACTOREN

*(Statement on principal adverse impacts of investment decisions on  
sustainability factors)*

## VERORDENEND

### KADER:

Verordening (EU)  
2019/2088 van 27  
november 2019  
betreffende  
informatieverschaffing  
over duurzaamheid in  
de financiële  
dienstensector  
(« SFDR »)

## Documentgeschiedenis

Versie	Beschrijving	Goedkeuring
1	Eerste versie van het document	Raad van bestuur, op 02.03.2023
	Publicatie van het online document	Raad van bestuur, op 02.03.2023
2	Tweede versie van het document en online publicatie	Raad van bestuur, op 05.09.2024
3	Derde versie van het document en online publicatie	Circulaire besluitvorming van de raad van bestuur, december 2025
4	Vierde versie van het document en online publicatie	Raad van bestuur, op 04.02.2025

## Juridische basis

Dit document werd opgemaakt overeenkomstig **artikel 4** van Verordening (EU) 2019/2088 van het Europees Parlement en de Raad van 27 november 2019 betreffende informatievervalsing over duurzaamheid in de financiële dienstensector ("SFDR") en de **artikelen 4 tot 10** van Verordening (EU) 2022/1288 van de Commissie van 6 april 2022 tot aanvulling van de SFDR met technische reguleringsnormen ("RTS"). Bij de opmaak van dit document werden tevens de verschillende gepubliceerde guidelines in dit domein in aanmerking genomen.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Zoals:

- de mededeling van de FSMA van 09.03.2021 betreffende de inwerkingtreding van de SFDR, [https://www.fsma.be/sites/default/files/legacy/content/FR/circ/2021/fsma\\_2021\\_06\\_fr.pdf](https://www.fsma.be/sites/default/files/legacy/content/FR/circ/2021/fsma_2021_06_fr.pdf);
- ESMA Q&A on the SFDR Regulation of 17.11.2022, [https://www.esma.europa.eu/sites/default/files/library/jc\\_2022\\_62\\_jc\\_sfdr\\_qas.pdf](https://www.esma.europa.eu/sites/default/files/library/jc_2022_62_jc_sfdr_qas.pdf);
- ESMA clarifications on the ESAs' draft RTS under SFDR of 02.06.2022, [https://www.esma.europa.eu/sites/default/files/library/jc\\_2022\\_23\\_-\\_clarifications\\_on\\_the\\_esas\\_draft\\_rts\\_under\\_sfdr.pdf](https://www.esma.europa.eu/sites/default/files/library/jc_2022_23_-_clarifications_on_the_esas_draft_rts_under_sfdr.pdf);
- FSMA Q&A van 24.01.2023 betreffende de inwerkingtreding van de RTS, [https://www.fsma.be/sites/default/files/media/files/2023-01/fsma\\_2023\\_01\\_fr.pdf](https://www.fsma.be/sites/default/files/media/files/2023-01/fsma_2023_01_fr.pdf);
- Joint ESAs' report on the extent of voluntary disclosures of principal adverse impact under the SFDR of 28 July 2022, [https://www.esma.europa.eu/sites/default/files/library/jc\\_2022\\_35\\_joint\\_esas\\_report\\_on\\_the\\_extent\\_of\\_voluntary\\_disclosures\\_of\\_pai\\_under\\_sfdr.pdf](https://www.esma.europa.eu/sites/default/files/library/jc_2022_35_joint_esas_report_on_the_extent_of_voluntary_disclosures_of_pai_under_sfdr.pdf).

## Inhoudstafel

---

1. Financiëlemarktdeelnemer	3
2. Samenvatting / Summary	
3. Beschrijving van de belangrijkste negatieve effecten op duurzaamheidsfactoren	5
4. Beschrijving van het beleid voor de identificatie en prioritering van de belangrijkste ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren	11
5. Engagementbeleid	14
6. Verwijzingen naar internationale normen	15
7. Historische vergelijking	17

Dit document is een niet-officiële vertaling. In geval van verschillen in interpretatie of inhoud tussen deze Nederlandse versie en de Franse versie, heeft uitsluitend de Franse versie rechtsgeldigheid.

## 1. Financiëlemarktdeelnemer

Vicinity Partners, naamloze vennootschap met maatschappelijke zetel te Bosrechterstraat 50, 1170 Watermaal-Bosvoorde, België, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0724.935.240 (hierna "Vicinity Partners").

## 2. Samenvatting / Summary

Vicinity Partners neemt de belangrijkste ongunstige effecten van zijn beleggingsbeslissingen op duurzaamheidsfactoren in aanmerking. Deze verklaring is de geconsolideerde verklaring inzake de belangrijkste ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren van Vicinity Partners.

Deze verklaring inzake de belangrijkste ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren heeft betrekking op de referentieperiode van 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025. Het is de vierde verklaring inzake de belangrijkste ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren van Vicinity Partners. Enkele indicatoren werden recent ingevoerd of zijn in ontwikkeling, wat verklaart dat bepaalde historische gegevens niet beschikbaar zijn.

Vicinity Partners baseert zich op vier grote indicatoren om de negatieve effecten van zijn beleggingsbeslissingen op duurzaamheidsfactoren te bepalen. Het betreft de twee verplichte indicatoren voor elke belegging in vastgoedactiva zoals opgesomd in Bijlage I van de RTS en twee aanvullende indicatoren die werden geselecteerd uit de indicatoren die zijn opgesomd in bijlage II van de RTS en betrekking hebben op beleggingen in vastgoedactiva.

De 1ste verplichte indicator betreft fossiele brandstoffen en is weinig relevant ten aanzien van het doeleind van de betrokken vastgoedactiva (residentiële gebouwen). Vicinity Partners wenst de ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren (fossiele brandstoffen) echter op een andere manier te beïnvloeden, namelijk via de gebruikte verwarmingsbrandstoffen (de belangrijkste warmtebronnen in de gebouwen).

De tweede en de derde indicator hebben betrekking op het energieverbruik en bekleden een belangrijke plaats in de beleggingstrategie van de twee fondsen die Vicinity Partners beheert. De fondsen promoten immers ecologische en sociale kenmerken waaronder met name energie-efficiëntie/ koolstofvoetafdruk.

De laatste indicator betreft het type en de recyclage en recuperatie van de materialen die worden gebruikt in het kader van nieuwbouw of ingrijpende renovaties – hoewel dit het voorwerp uitmaakt van verschillende eisen in de bestekken van de fondsen die door Vicinity Partners worden beheerd, is het exacte aandeel nog niet meetbaar; Vicinity Partners voert dus onderzoek en analyses om te bepalen hoe de negatieve effecten dienaangaande het best kunnen worden gemeten - vervolgens kunnen er passende maatregelen worden genomen om deze effecten te verzachten en/of te verminderen.

\*\*\*

Vicinity Partners considers principal adverse impacts of its investment decisions on sustainability factors. The present statement is the consolidated statement on principal adverse impacts on sustainability factors of Vicinity Partners.

This statement on principal adverse impacts on sustainability factors covers the reference period from 1st January 2025 to 31 December 2025. This is the fourth statement on principal adverse impacts on sustainability factors made by Vicinity Partners. Some of the indicators have only recently been implemented or are in the process of being implemented, which is why some historical data are not available.

Vicinity Partners uses five key indicators to determine the adverse impact of its investment decisions on sustainability factors. Amongst those, there are the two mandatory indicators for any investment in real estate assets as listed in Appendix I of the RTS as well as two additional indicators selected from the various indicators listed in Appendix II of the RTS specific to investments in real estate assets. Moreover, Vicinity Partners uses an additional key indicator pursuant to article 6.1.c) of the RTS.

The first mandatory indicator relating to fossil fuels is, in this case, not relevant given the purpose of the real estate assets concerned (i.e. residential).

The second and third indicators relate to energy consumption and are fundamental in the investment strategy of the two funds under management of Vicinity Partners, as the latter promote environmental and social characteristics, including notably energy efficiency / carbon footprint.

The fourth indicator relates to the type, the recycling or reuse of materials used in new construction or major renovations - although there are diverse related requirements in the specifications ("cahier des charges") from the funds under management of Vicinity Partners, the exact proportion is not yet measurable - Vicinity Partners is therefore in the process of researching and analysing what would be the best way to measure adverse impacts in this regard - this will then allow appropriate measures to be taken to mitigate and/or reduce such impacts.

Finally, the last key indicator used by Vicinity Partners aims to measure the quantity of water used, recycled and reused in each building. Here also, even if rainwater harvesting is a key attention point, the exact proportion of water used, recycled, and reused is not yet measurable. Vicinity Partners is therefore in a process of research and analysis to determine the best way to measure the adverse impacts in this regard, focusing first on the volume of water consumed per real estate asset.

### 3. Beschrijving van de belangrijkste ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren

#### Indicatoren voor beleggingen in vastgoedactiva (Tabel 1 – Bijlage I – RTS)

Indicator ongunstige effecten op duurzaamheid		Parameter	Effecten [jaar n]	Effecten [jaar n-1]	Toelichting	Genomen maatregelen en voor de volgende referentieperiode geplande maatregelen en vastgestelde streefdoelen
Fossiele brandstoffen	1. Blootstelling aan fossiele brandstoffen via vastgoedactiva	Aandeel beleggingen in vastgoedactiva die een rol spelen bij het winnen, opslaan, vervoeren of produceren van fossiele brandstoffen	0%	0%	Vicinity Partners investeert, voor rekening van haar twee beheerde fondsen, uitsluitend in residentiële gebouwen.	<b><u>Genomen maatregelen en doelstelling voor de volgende referentieperiode:</u></b> Geen enkel vastgoedactief wordt of zal worden gebruikt voor de winning, opslag, het transport of de productie van fossiele brandstoffen.
Energie-efficiëntie	2. Blootstelling aan energie-inefficiënte vastgoedactiva	Aandeel beleggingen in energie-inefficiënte vastgoedactiva	20.10 % (aandeel van de portefeuillewaarde) per eind 2025.	18.3 % (aandeel van de portefeuillewaarde) per eind 2024.	Drie gebouwen die vóór eind 2020 zijn gebouwd (De Haerne, Pax en Louise) moeten als energetisch inefficiënt worden beschouwd omdat ze een EPC hebben lager dan C.  Het gebouw Louise	<b><u>Genomen maatregelen:</u></b> De energie-efficiëntie van het gebouw is een criterium dat is opgenomen in de investeringsmatrix.  Vicinity verbindt zich ertoe minstens 75 % van haar investeringen te besteden aan gebouwen met een hoge energieprestatie, terwijl zij zich het recht voorbehoudt om te

					<p>163 het minst performant (EPC van 183 kWh/m<sup>2</sup>/jaar), wat iets lager is dan het Brusselse gemiddelde energieverbruik (254 kWh/m<sup>2</sup>/jaar in 2025).</p> <p>Het gebouw Pax heeft een geschat verbruik van 175 kWh/m<sup>2</sup>/jaar.</p> <p>Het gebouw Haerne heeft een geschat verbruik van 159 kWh/m<sup>2</sup>/jaar.</p>	<p>investeren in energetisch inefficiënte activa met het dubbele doel om:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. de energieprestatie van het verworven gebouw te verbeteren;</li> <li>2. de energie-intensiteit van het globale portefeuillevbruik te verlagen.</li> </ol> <p>In 2025 zijn er zonnepanelen geplaatst op drie in gebruik zijnde gebouwen; de opgewekte stroom is bestemd voor de gemeenschappelijke ruimtes van het gebouw.</p> <p>In het Stallaert-gebouw zijn de verwarmingsketel vervangen en de stookruimte geïsoleerd.</p> <p><b><u>Geplande maatregelen:</u></b></p> <p>Vicinity voert twee keer per jaar een CAPEX-review uit om de uit te voeren werken te identificeren, waaronder ook de analyse van projecten ter verbetering van de energieprestaties van de</p>
--	--	--	--	--	---	--

						<p>gebouwen.</p> <p>In 2026 staan er werkzaamheden gepland om de energie-efficiëntie en de EPC van Louise 163 te verbeteren (vervanging van de verwarmingsketels en isolatiewerkzaamheden).</p> <p><b><u>Vastgestelde streefdoelen:</u></b></p> <p>Een aandeel van minder dan 25 % van haar investeringen behouden in energetisch inefficiënte vastgoedactiva.</p>
--	--	--	--	--	--	--

**Andere indicatoren voor de belangrijkste ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren**

**AANVULLENDE KLIMAAT- EN ANDERE MILIEU-INDICATOREN (Tabel 2 – Bijlage I – RTS)**

Indicator ongunstige effecten op duurzaamheid	Parameter	Effecten [jaar n]	Effecten [jaar n-1]	Toelichting	Genomen maatregelen en voor de volgende referentieperiode geplande maatregelen en vastgestelde streefdoelen
---	-----------	-------------------	---------------------	-------------	---

	<b>Indicatoren voor beleggingen in vastgoedactiva</b>				
--	---	--	--	--	--

Energieverbruik	1. Intensiteit energieverbruik	Energieverbruik van de aangehouden vastgoedactiva, in kWh per vierkante meter (uitgesloten zijn activa waarvan de verkoop door de Raad van Bestuur is goedgekeurd en die binnen de komende 12 maanden te koop worden aangeboden / inbegrepen zijn gebouwen in aanbouw of die in de portefeuille worden opgenomen).	64 kWh/m <sup>2</sup> /jaar per eind 2025 (ter informatie: het gemiddelde energieverbruik in Brussel bedraagt 254 kWh/m <sup>2</sup> /jaar en ligt boven 326 kWh/m <sup>2</sup> /jaar in Wallonië en Vlaanderen).	73 kWh/m <sup>2</sup> /jaar per eind 2024 (ter informatie: het gemiddelde energieverbruik in Brussel bedraagt 254 kWh/m <sup>2</sup> /jaar en ligt boven 326 kWh/m <sup>2</sup> /jaar in Wallonië en Vlaanderen).	Aangezien de portefeuille voornamelijk uit nieuwbouw bestaat, bevindt zij zich op een zeer hoog niveau van energieprestatie. De waarde wordt uitgedrukt in kWh/m <sup>2</sup> /jaar, zoals aangegeven in het kader van de EPC-certificeringen.	<p><b>Genomen maatregelen:</b></p> <p>Een gebouw waarvan de individuele energieprestatie slechter was dan het gemiddelde verbruik van de portefeuille, werd door de Raad van Bestuur goedgekeurd voor verkoop. Het gaat om het Stallaert-gebouw.</p> <p>De beoogde acquisities betreffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• nieuwbouwwoningen met een energieprestatie die beter is dan het gemiddelde van de portefeuille eind 2024, namelijk 64 kWh/m<sup>2</sup>/jaar;</li> <li>• gebouwen die, in voorkomend geval, gerenoveerd zullen worden met als doel een energieprestatie te bereiken waarbij het globale niveau van de portefeuille na renovatie beter blijft dan dit niveau (voor zover technisch haalbaar).</li> </ul> <p>In 2025 zijn er zonnepanelen geïnstalleerd op drie in gebruik</p>
-----------------	--------------------------------	--	---	---	--	---

						<p>zijnde gebouwen; de opgewekte stroom is bestemd voor de gemeenschappelijke ruimtes van het gebouw</p> <p><b><u>Geplande maatregelen :</u></b></p> <p>In 2026 staan er werkzaamheden gepland om de energie-efficiëntie en de EPC van Louise 163 te verbeteren (vervanging van de verwarmingsketels en isolatiewerkzaamheden).</p> <p><b><u>Vastgestelde streefdoelen:</u></b></p> <p>Een gemiddeld energieverbruik van minder dan 60 kWh/m<sup>2</sup>/jaar behouden tegen 2026 en lager dan 50 kWh/m<sup>2</sup>/jaar tegen 2028.</p>
--	--	--	--	--	--	--

Hulpbronnenverbruik	2. Verbruik van grondstoffen voor nieuwbouw en ingrijpende renovaties	Aandeel bouwgrondstoffen (teruggewonnen, gerecyclede en biomaterialen uitgezonderd) ten opzichte van het totaalgewicht van voor nieuwbouw en ingrijpende renovaties gebruikte bouwmaterialen			Indicator parameter ontwikkeling en in	<p><b><u>Genomen maatregelen :</u></b></p> <p>Voor nieuwe projecten (sinds 2022) in Brussel legt Vicinity Partners, voor rekening van haar twee beheerde fondsen, in het bestek aan de geselecteerde aannemer op dat hij circulair werkt en het gebruik van lokale materialen stimuleert. Sinds eind 2023 is een circulariteitsbeleid van kracht dat onder meer betrekking heeft op de gebruikte grondstoffen (hergebruik, recyclage, ...) en deze methode is onder meer toegepast bij het bouwproject Milcamps (oplevering eind 2025) en wordt momenteel toegepast bij het Escaut-project.</p> <p><b><u>Geplande maatregelen :</u></b></p> <p>Doorgaan met het ontwikkelen van partnerschappen met ondernemers en leveranciers die deze circulaire aanpak hanteren (terugwinning en recycling van materialen): partnerschappen met bijvoorbeeld te. Dit is al gebeurd in het kader van de projecten Milcamps, met Coliseum, Bati Terre en Rotor.</p>
---------------------	---	--	--	--	--	---

						<p>In het kader van het Escaut-project:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. het gebruik van circulaire materialen zal worden bevorderd (tegels,..)</li> <li>2. materiaalrecuperatie is voorzien, zoals het hergebruik van verlichting uit voormalige kantoorgebouwen.</li> </ol> <p><b><u>Vastgestelde streefdoelen:</u></b></p> <p>Vertrekken van de methodologie die werd toegepast bij het bouwproject Milcamps en Escaut voor alle toekomstige projecten, om de circulaire aanpak van hergebruik en circulaire materialen te bevorderen. Voor alle toekomstige projecten samenwerkingen opstarten en deze benaderingen maximaal bevoordelen binnen partnerschappen met ontwikkelaars, en niet enkel met algemene aannemers.</p>
--	--	--	--	--	--	---

<p><b>AANVULLENDE KLIMAAT- EN ANDERE MILIEU-INDICATOREN (elke andere indicator die wordt gebruikt om de belangrijkste ongunstige effecten op een duurzaamheidsfactor te identificeren en evalueren in overeenstemming met artikel 6.1.c) van de RTS)</b></p>						
Indicator van ongunstige effecten op duurzaamheid	Meetcriterium	Effecten [jaar n]	Effecten [jaar n-1]	Toelichting	Genomen maatregelen, geplande maatregelen en vastgestelde	

					doelstellingen voor de volgende referentieperiode
Vrijwaring van de waterhulpbronnen	Waterverbruik en -recycling	Waterverbruik van het gebouw en hoeveelheid water dat wordt gerecycleerd en hergebruikt door het gebouw (in liter/m <sup>2</sup> )			<p>Indicator en meetelement in ontwikkeling.</p> <p>Per eind 2025 beschikken reeds 6 gebouwen over regenwaterciternes die het mogelijk maken om de buitenruimtes, de wasruimtes en in sommige gevallen een deel van de sanitaire installaties van de appartementen te bevoorraden.</p> <p><b><u>Genomen maatregelen :</u></b>  Voor de toekomstige projecten wordt de recuperatie van regenwater gemaximaliseerd om minimaal, en onder voorbehoud van externe beperkingen, de gemeenschappelijke wasruimte, de bewatering van de buitenruimtes en de sanitaire voorzieningen van de gemeenschappelijke zones te bevoorraden.  Als voorbeeld van externe beperkingen kunnen de voorschriften van stedenbouwkundige instanties worden genoemd (waterinfiltratie in plaats van waterterugwinning)..</p> <p>Deze elementen zijn opgenomen in het bestek van Vicinity en geïmplementeerd in het Milcamps-project, dat eind 2025 zal worden opgeleverd.</p> <p><b><u>Geplande maatregelen</u></b>  Geleidelijke invoering van een opvolging van het warmwaterverbruik (in liter/m<sup>2</sup>) door de verdere installatie van slimme meters (telemonitoring),</p>

						<p>onder voorbehoud van de technische beperkingen van de gebouwen.</p> <p>Geleidelijke invoering van sensibilisering rond het warmwaterverbruik bij de huurders (minstens eenmaal per jaar via een gedetailleerde afrekening van de lasten).</p>
--	--	--	--	--	--	--

## 4. Beschrijving van het beleid voor de identificatie en prioritering van de belangrijkste ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren

De belangrijkste ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren worden gedefinieerd door Gedelegeerde Verordening (EU) 2022/1288, die de SFDR-verordening aanvult met technische reguleringsnormen ("RTS"), als de **belangrijkste ongunstige effecten van beleggingsbeslissingen op duurzaamheidsfactoren op het gebied van milieu, sociale en werkgelegenheidszaken, eerbiediging van de mensenrechten en bestrijding van corruptie en van omkoping.**

Het betreft beschouwingen die sterk verschillen van die van de duurzaamheidsrisico's die worden omschreven als gebeurtenissen of omstandigheden op ecologisch, sociaal of governancegebied die, indien ze zich voordoen, een werkelijk of mogelijk wezenlijk negatief effect op de waarde van de belegging kunnen veroorzaken. Terwijl de duurzaamheidsrisico focussen op de mogelijke 'interne' effecten aangezien ze betrekking hebben op de effecten op de waarde van de belegging, focussen de belangrijkste negatieve effecten op de mogelijke 'externe' effecten aangezien ze betrekking hebben op alle effecten op de duurzaamheidsfactoren en dus op de samenleving en het leefmilieu in het algemeen.

Vicinity Partners voert een due diligence uit door rekening te houden met de belangrijkste ongunstige effecten van de beleggingsbeslissingen (bv. aankoop van vastgoed, aankoop en renovatie van gebouwen of bouw van gebouwen) op de duurzaamheidsfactor, in verhouding tot zijn omvang, de aard en de omvang de activiteiten en de soorten financiële producten die ter beschikking worden gesteld.

In het kader van deze due diligence heeft Vicinity Partners geïdentificeerd, geïnventariseerd en geprioriteerd welke bij Vicinity Partners in het algemeen de belangrijkste ongunstige effecten zijn van beleggingsbeslissingen op duurzaamheidsfactoren, met name op basis van het soort financieel product dat ter beschikking wordt gesteld (in dit geval uitsluitend vastgoed).

Voor elke beoogde beleggingsbeslissing gebruikt Vicinity Partners de relevante meetindicator die het voor elk van de mogelijke ongunstige effecten heeft geïdentificeerd om de waarschijnlijkheid en de ernst van deze effecten in het kader van het beoogde project te evalueren.

Voor elke beoogde beleggingsbeslissing gaat Vicinity Partners eerst over tot een SWOT-

analyse om de sterke en zwakke punten, de opportuniteiten en de risico's van een dergelijke opportuniteit te identificeren en hecht het veel belang aan de analyse van de belangrijkste ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren. In dit kader hebben factoren zoals de plaats van het gebouw en de aard van de gebruikte materialen tot gevolg dat het beleggingsproject meer "sterke punten" dan "zwakke punten" heeft (of omgekeerd) doordat de belangrijkste ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren in aanmerking worden genomen.

Afhankelijk van de ernst en de waarschijnlijkheid van de belangrijkste ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren voor een bepaald beleggingsproject neemt Vicinity Partners een van de volgende beslissingen voor rekening van een fonds dat het in beheer heeft:

- 1° Niet beleggen als de mogelijke effecten te groot zijn of zeer waarschijnlijk of onherstelbaar;
- 2° Beleggen en bepaalde acties ondernemen om de ernst en waarschijnlijkheid van de geïdentificeerde belangrijkste effecten te verzachten en te verminderen of;
- 3° Als de waarschijnlijkheid en ernst van de effecten klein of onbestaande zijn, beleggen en regelmatig controles uitvoeren om na te gaan of er geen verandering is opgetreden die deze analyse in het gedrang zou brengen.

Duurzaamheidsfactoren (gerangschikt volgens prioriteit voor Vicinity Partners)	Negatieve effecten van beleggingsbeslissingen	Parameters
1. Vrijwaring van de energiebronnen	Energie-inefficiënte vastgoedactiva; intensiteit van het energieverbruik van het gebouw waarin werd belegd	Aandeel van beleggingen in energie-inefficiënte vastgoedactiva EN energieverbruik van de vastgoedactiva in eigendom, in kWh per vierkante meter
2. Vrijwaring van de grondstoffen	Verbruik van grondstoffen voor nieuwbouw of renovatie van gebouwen waarin werd belegd	Aandeel bouwgrondstoffen (teruggewonnen, gerecyclede en biomaterialen uitgezonderd) ten opzichte van het totaalgewicht van voor nieuwbouw en ingrijpende renovaties gebruikte bouwmaterialen

3. Vrijwaring van de waterhulpbronnen	Waterverbruik en -recycling in de gebouwen waarin werd belegd	Hoeveelheid water verbruikt door het gebouw en hoeveelheid water dat is gerecycleerd en hergebruikt door het gebouw
---------------------------------------	---	---

Deze tabel, die als basis dient voor de door Vicinity Partners uitgeoefende due diligence zoals hierboven toegelicht, werd op 2 maart 2023 goedgekeurd door de raad van bestuur van Vicinity Partners. Het is de raad van bestuur die verantwoordelijk is voor het toezicht op de uitvoering van deze due diligence.

Deze wordt gedelegeerd aan de Senior Investment Manager, Arnaud Wilmet, die intern werd aangeduid om deze due diligence in het kader van de beleggingsbeslissingen uit te voeren, in samenwerking met de Development and Technical Manager, David Van Begin.

Voor een dergelijke evaluatie via het gebruik van de voormelde parameters worden de volgende databronnen gebruikt:

- Dataleveranciers / externe experts zoals BetterBusiness, 123 PEB en Certinergie;
- Publieke databanken zoals Statbel, Notarisbarometer, IBSA, IWEPS, Statistiek Vlaanderen, Centrum voor Duurzaam Wonen (CEHD), enz.;
- Gespecialiseerde pers zoals L'Echo, Expertise News, La Libre Immo, enz.;
- Online advertenties op Immoweb, Zimmo, enz.;
- Gesprekken met projectontwikkelaars en aannemers;
- In de gebouwen geïnstalleerde meters;
- Marktstudies en
- Analyses afkomstig van consultancy- en/of bankinstellingen (bijv. JLL Belgium, BNP RE, ING, Belfius, enz.).

Wanneer de informatie met betrekking tot een van de gebruikte indicatoren niet gemakkelijk toegankelijk is, levert Vicinity Partners de volgende inspanningen om deze informatie te verkrijgen:

- installatie van bijkomende meetinstrumenten in het gebouw;
- beroep doen op een andere externe dataleverancier of externe expert.

## 5. Engagementbeleid

Alle beleggingen die worden beheerd door Vicinity Partners gebeuren in de vastgoedsector.

De beleggingen worden steeds gedaan via een van de twee fondsen die Vicinity Partners in beheer heeft: Vicinity Affordable Housing Fund SComm ; VAHF SA.

Aangezien de beleggingen die Vicinity Partners beheert niet worden gedaan in portefeuilleondernemingen of uitgevende ondernemingen maar in gebouwen, kan Vicinity Partners geen invloed uitoefenen op de ESG-praktijken van uitgevende of portefeuilleondernemingen via een actief engagement/aandeelhouderschap (dialogo en stemming).

Aangezien de fondsen die Vicinity Partners beheert niet beleggen in aandelen die in naam van beleggers worden onderhandeld op een gereguleerde markt, valt Vicinity Partners niet onder het toepassingsgebied van Hoofdstuk I ter - Artikel 3 van Richtlijn (EU) 2007/36 betreffende het bevorderen van de langetermijnbetrokkenheid van aandeelhouders zoals gewijzigd door Richtlijn (EU) 2017/828 van 17 mei 2017. Vicinity Partners is dus niet onderworpen aan de verplichting om een engagementbeleid te publiceren waarin wordt beschreven hoe het de betrokkenheid van aandeelhouders in zijn beleggingsstrategie integreert.

Vicinity Partners zorgt evenwel voor een regelmatige dialoog met de huurders van de gebouwen waarin werd belegd, dit om goede praktijken te delen, bepaalde initiatieven met een gunstig effect op de duurzaamheidsfactoren en de leefomstandigheden in het gebouw aan te moedigen en meer informatie te verkrijgen over de tevredenheid en de behoeften van de huurders.

- Jaarlijks wordt 1 % van de huurinkomsten uitgekeerd aan de "Vicinity-community's" zodat de huurders samen gemeenschappelijke projecten kunnen uitwerken om het gemeenschapsleven te verbeteren.
- Vicinity Partners zet zich in voor de bevordering van participatieve en duurzame praktijken in de gebouwen, met name in nieuwe projecten, om een gemeenschapsdynamiek te stimuleren en te ondersteunen.

## 6. Verwijzingen naar internationale normen

Vicinity Partners beschikt tot op heden niet over een gedragscode voor verantwoord ondernemen of internationaal erkende normen voor due diligence en rapportage. Het heeft zich recent wel kandidaat gesteld om zich aan te sluiten bij het wereldpact van de Verenigde Naties. Daartoe werd een engagementsbrief van de CEO van Vicinity Partners, gesteund door de raad van bestuur van Vicinity Partners, verstuurd naar de secretaris-generaal van de Verenigde Naties.



Hoewel Vicinity Partners het wereldpact van de Verenigde Naties niet heeft ondertekend, strookt zijn beleggingsstrategie met het kader van het programma voor duurzame ontwikkeling van de Verenigde Naties tegen 2030. Minstens zes van de zeventien doelstellingen van dit programma worden immers nagestreefd, namelijk:

**Doelstelling 1 | Geen armoede:** bijdragen aan het beëindigen van armoede in al haar vormen, overal tegen 2030. Vicinity draagt bij aan het principe van "Housing First": het beschikken over een behoorlijke woning is een sleutelfactor voor sociale integratie. Het aanbod van betaalbare woningen draagt bij aan deze doelstelling (minstens 50 % van de woningen in de portefeuille wordt als betaalbaar beschouwd, d.w.z. dat de totale huisvestingskost (inclusief huur en energie) minder bedraagt dan 35 % van het gemiddelde beschikbare inkomen van huurders uit het 4e tot het 7e inkomensdecil in de betrokken zone).



**Doelstelling 3 | Gezondheid en welzijn:** iedereen in staat stellen om in goede gezondheid te leven en het welzijn van iedereen op elke leeftijd bevorderen (bijv. gebruikte meetindicator: aandeel van gedeelde en gemeenschappelijke ruimtes per vastgoedactief).;



**Doelstelling 6 | Schoon water en sanering:** zorgen voor duurzame toegang tot water- en sanitaire voorzieningen voor iedereen (bijv. meetindicator: hoeveelheid water die door het gebouw wordt gebruikt en hoeveelheid water die door het gebouw wordt gerecycleerd en hergebruikt).



o **Doelstelling 7 | Betaalbare en schone energie:** zorgen voor toegang tot betaalbare, betrouwbare, duurzame en moderne energie voor iedereen (bijv. gebruikte meetindicator: aandeel van de investeringen in energetisch inefficiënte vastgoedactiva en energieverbruik van de aangehouden vastgoedactiva, in kWh per vierkante meter).



o **Doelstelling 9 | Industrie, innovatie en infrastructuur:** veerkrachtige infrastructuren bouwen, inclusieve en duurzame industrialisatie bevorderen en innovatie stimuleren (bijv. gebruikte meetindicatoren: energieverbruik van de aangehouden vastgoedactiva, in kWh per vierkante meter; aandeel van de primaire grondstoffen (exclusief hergebruikte, gerecycleerde of biogebaseerde materialen) in het totale

gewicht van de gebruikte bouwmaterialen voor nieuwbouw of ingrijpende renovaties).;



**Doelstelling 11 | Duurzame steden en gemeenschappen:** steden en menselijke nederzettingen inclusief, veilig, veerkrachtig en duurzaam maken (bijv. gebruikte meetindicatoren: Mobiscore van de vastgoedactiva; 50 % van de woningen in de portefeuille beschouwd als betaalbaar, d.w.z. met een Total Cost of Living (inclusief huur en energie) dat minder dan 35 % vertegenwoordigt van het gemiddelde beschikbare inkomen van huurders die zich bevinden tussen het 4e en het 7e inkomensdecil in de betrokken zone).



**Doelstelling 12 | Verantwoordelijke consumptie en productie:** zorgen voor duurzame consumptie- en productiepatronen (bijv. gebruikte meetindicator: aandeel van de primaire grondstoffen (exclusief hergebruikte, gerecycleerde of biogebaseerde materialen) in het totale gewicht van de gebruikte bouwmaterialen voor nieuwbouw of ingrijpende renovaties).

Aangezien Vicinity Partners het wereldpact van de Verenigde Naties nog niet heeft ondertekend, baseert het zich op dezelfde databronnen als voor de evaluatie van de belangrijkste ongunstige effecten van beleggingsbeslissingen op duurzaamheidsfactoren, maar het beschikt niet over een specifieke methode om de afstemming te meten buiten de voormelde meetindicatoren.

Vicinity Partners maakt geen gebruik van een prospectief klimaatscenario.

## 7. Historische vergelijking

Aangezien dit de vierde publicatie van Vicinity Partners betreft met betrekking tot de belangrijkste negatieve effecten van beleggingsbeslissingen op duurzaamheidsfactoren in het kader van SFDR en de RTS, wordt voor de tweede keer een historische vergelijking gemaakt (jaren 2023 en 2024):

- In 2025 blijft Vicinity Partners dezelfde indicatoren voor negatieve duurzaamheidsimpact volgen als in 2024;
- Aangezien Vicinity Partners voor rekening van haar twee beheerde fondsen uitsluitend blijft investeren in residentieel vastgoed, is het aandeel van investeringen in vastgoedactiva die worden gebruikt voor de winning, opslag, het transport of de productie van fossiele brandstoffen nul gebleven;
- Wat het behoud van energiebronnen betreft, daalt het energieverbruik van de volledige vastgoedportefeuille van 73 kWh/m<sup>2</sup>/jaar naar 64 kWh/m<sup>2</sup>/jaar, ondanks de lichte stijging van het aandeel investeringen in energetisch inefficiënte operationele vastgoedactiva;
- Wat het behoud van grondstoffen en aquatische hulpbronnen betreft, heeft Vicinity Partners nog niet de beste manier gevalideerd om de negatieve effecten op deze thema's te meten. Vicinity heeft deze aspecten niettemin geïntegreerd in het bestek voor haar nieuwe projecten en concrete acties ondernomen om het watergebruik en de waterrecyclage te optimaliseren, zoals de geleidelijke invoering van verbruiksmonitoring en de sensibilisering rond waterverbruik bij haar huurders.

\*

\*

\*